



ИПОТЕЧНЫЙ
АГЕНТ

**Промежуточная бухгалтерская (финансовая)
отчетность за январь - сентябрь 2025 года**

Общество с ограниченной ответственностью
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»

г. Москва

Содержание	Стр.
Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за январь – сентябрь 2025 года:	

Бухгалтерский баланс	3
Отчет о финансовых результатах	5
Отчет об изменениях капитала	6
Отчет о движении денежных средств	7
1. Общая информация	8
2. Основа подготовки отчетности	8
3. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности за январь – сентябрь 2025 года	9
3.1. Финансовые вложения	9
3.2. Дебиторская задолженность	10
3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты	10
3.4. Капитал	10
3.5. Заемные средства	11
3.6. Кредиторская задолженность	15
3.7. Раскрытие информации по доходам и расходам от основной деятельности	15
3.8. Связанные стороны	16
4. Условные обязательства и условные активы	17
5. Информация по сегментам	18
6. Существенные аспекты учетной политики	18
7. Информация о событиях после отчетной даты	20

Бухгалтерская отчетность

за январь - сентябрь 2025 г.

Организация: <u>Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»</u>	по ОКПО	02354179
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7727290538
Организационно-правовая форма <u>Общество с ограниченной ответственностью</u>	по ОКОПФ	12300
Форма собственности <u>Частная собственность</u>	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения 125009, Москва г, Воздвиженка ул, дом № 10, помещение XI ком.177		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ
Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ
Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс на 30 сентября 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»
Единица измерения тыс. руб.

Коды		
0710001		
30	09	2025
02354179		
по ОКПО	по ОКЕИ	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
АКТИВ				
I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	188	231
3.1	Финансовые вложения	1170	1 772 456 140	1 616 955 202
3.1	в том числе: закладные	1171	1 772 456 140	1 616 955 202
	Прочие внеоборотные активы	1190	738 747	840 609
	Итого по разделу I	1100	1 773 195 075	1 617 796 042
II. Оборотные активы				
3.2	Дебиторская задолженность	1230	13 123 214	16 702 432
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	113 871 485	100 143 473
3.1	в том числе: закладные	1241	113 871 485	100 143 473
3.3	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	69 109 958	54 805 639
	Прочие оборотные активы	1260	136 491	147 409
	Итого по разделу II	1200	196 241 148	171 798 953
	БАЛАНС	1600	1 969 436 223	1 789 594 995

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	ПАССИВ III. Капитал			
3.4	Уставный капитал	1310	10	10
3.4	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	20 000	20 000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(18 582)	(18 515)
	Итого по разделу III	1300	1 428	1 495
	IV. Долгосрочные обязательства			
3.5	Заемные средства	1410	1 812 161 176	1 652 381 649
3.5	в том числе: облигационные займы	1411	1 812 161 176	1 652 381 649
3.5	Прочие долгосрочные обязательства	1450	8 381	10 198
	Итого по разделу IV	1400	1 812 169 557	1 652 391 847
	V. Краткосрочные обязательства			
3.5	Заемные средства	1510	116 429 956	102 392 795
3.5	в том числе: облигационные займы	1511	116 429 956	102 392 795
3.6	Кредиторская задолженность	1520	40 824 676	34 796 478
	Доходы будущих периодов	1530	10 606	12 380
	Итого по разделу V	1500	157 265 238	137 201 653
	БАЛАНС	1700	1 969 436 223	1 789 594 995

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Подлинник электронного документа, подписанный ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95

Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**

Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

Генеральный директор
управляющей организации

(наименование должности)

(подпись)

Малука Елена Алексеевна
(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2025 г.

Организация:
 Единица измерения

Общество с ограниченной ответственностью
 «ДОМ.РФ Ипотечный агент»
 тыс. руб.

Коды		
0710002		
30	09	2025
02354179		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
3.7	Выручка	2110	191 906 562	125 727 284
3.7	Себестоимость продаж	2120	(178 172 660)	(114 876 299)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	13 733 902	10 850 985
	Коммерческие расходы	2210	(46 461)	(38 852)
3.7	Управленческие расходы	2220	(13 685 243)	(10 808 412)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 198	3 721
	Прочие доходы	2340	2 248	35 107
	Прочие расходы	2350	(4 446)	(4 012)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	-	34 816
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	34 816
	Совокупный финансовый результат	2500	-	34 816

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Подлинник электронного документа, подписанный ЭП, хранится в СЭД
 Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95
 Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**
 Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

Генеральный директор
 управляющей организации

(наименование должности)

(подпись)

Малука Елена Алексеевна
 (расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Организация:
 Единица измерения

Общество с ограниченной ответственностью
 «ДОМ.РФ Ипотечный агент»
 тыс. руб.

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды		
	30	09	2025
по ОКПО			02354179
по ОКЕИ			384

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	20 000	(53 331)	(33 321)
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	20 000	(53 331)	(33 321)
	За январь - сентябрь 2024 г. Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	34 816	34 816
	Иные изменения - всего	3240	-	-	(203)	(203)
	в том числе: с изменением учетной политики		-	-	(203)	(203)
	На 30 сентября 2024 г.	3250	10	20 000	(18 718)	1 292
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	20 000	(18 515)	1 495
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	20 000	(18 515)	1 495
	За январь - сентябрь 2025 г. Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	(67)	(67)
	в том числе: с изменением учетной политики		-	-	(67)	(67)
	На 30 сентября 2025 г.	3300	10	20 000	(18 582)	1 428

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подлинник электронного документа, подписанный ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95

Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**

Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

Генеральный директор
управляющей организации

(наименование должности)

(подпись)

Малука Елена Алексеевна

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств
за январь - сентябрь 2025 г.**

Организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»
Единица измерения
тыс. руб.

Коды		
0710005		
Форма по ОКУД (число, месяц, год)	30	09
по ОКПО		
02354179		
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	781 686 463	856 763 450
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг, платежей по закладным, включая получение субсидий от поставщиков закладных	4111	394 677 765	315 921 450
	проценты на ежедневный свободный остаток средств на счете	4115	555 652	470 777
	прочие поступления	4119	191 755	211 173
	Платежи - всего	4120	(763 700 702)	(847 670 388)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(13 600 746)	(11 787 973)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(154 582 779)	(102 233 163)
	расчеты с поставщиками закладных и держателями облигаций	4125	(595 486 696)	(733 645 286)
	прочие платежи	4129	(30 481)	(3 966)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	17 985 761	9 093 062
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210		
	Платежи - всего	4220		
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200		
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	11 809 980	12 572 377
	в том числе:			
	по сделке СВОП	4315	11 809 980	12 572 377
	Платежи - всего	4320	(15 491 422)	(11 211 508)
	в том числе:			
	по сделке СВОП	4324	(15 491 422)	(11 211 508)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(3 681 442)	1 360 869
	Сальдо денежных потоков за период	4400	14 304 319	10 453 931
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	54 805 639	42 849 171
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	69 109 958	53 303 102

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Подлинник электронного документа, подписанный ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95

Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**

Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

Генеральный директор
управляющей организации

(наименование должности)

28 октября 2025 г.

(подпись)

Малука Елена Алексеевна
(расшифровка подписи)

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»
за январь - сентябрь 2025 года**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – Общество) за январь – сентябрь 2025 года, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Адрес Общества: 125009, г. Москва, улица Воздвиженка, дом. 10, пом. XI ком. 177.

Общество было образовано 04.05.2016 года в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральным законом от 11.11.2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – Закон № 152-ФЗ) (Свидетельство о государственной регистрации № 017799568 от 04.05.2016 года). Основной государственный регистрационный номер 1167746438881.

Учредителем и единственным участником общества является Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ» (далее - ПАО ДОМ.РФ, материнская компания).

По состоянию на 30 сентября 2025 года Общество не имеет обособленных подразделений.

Исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом № 152-ФЗ.

Целью деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Деятельность Общества регламентируется законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 8 Закона № 152-ФЗ Общество не вправе иметь штат сотрудников.

Функции единоличного исполнительного органа осуществляют управляющая организация.

Настоящая промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность была составлена и подписана генеральным директором управляющей организации 28 октября 2025 года.

2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее – Закон № 402-ФЗ) и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации № 34н от 29.07.1998 года (далее – Приказ Минфина России № 34н), а также иными положениями и федеральными стандартами по бухгалтерскому учету.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества была подготовлена согласно указанным нормативным правовыми актам, а также согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 04.10.2023 № 157 (далее – «ФСБУ 4/2023»).

Ведение бухгалтерского учета осуществлялось материнской компанией в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества.

Учетная политика сформирована согласно принципам, установленным Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина России от 06.10.2008 года № 106н (далее – ПБУ 1/2008).

В соответствии с пунктом 1 статьи 12 Закона № 402-ФЗ объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 5 ФСБУ 4/2023 промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним, включающих отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств, и пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

В настоящей промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества раскрывается информация об имевших место в промежуточный отчетный период существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующая информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за год, предшествовавший промежуточному отчетному периоду, в соответствии с подпунктом «а» пункта 56 ФСБУ 4/2023, а также в соответствии с пунктом 57 ФСБУ 4/2023 в настоящей промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества раскрывается информация с учетом ее существенности.

Изменения в учетной политике

Общество не вносило изменений в учетную политику за январь – сентябрь 2025 года, кроме изменений, предусмотренных законодательством Российской Федерации по ведению бухгалтерского учета.

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА ЯНВАРЬ – СЕНТЯБРЬ 2025 ГОДА

3.1. Финансовые вложения

Финансовые вложения Общества включают закладные, приобретенные у банков-оригинаторов с целью их секьюритизации. Закладные принимаются к учету по фактическим затратам и не переоцениваются, но тестируются на обесценение на конец каждого отчетного года.

Движение долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений за январь - сентябрь 2025 года и за январь – сентябрь 2024 года представлено ниже:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
			поступило	выбыло (погашено)	переклассифицировано	
Долгосрочные финансовые вложения - всего, в том числе:	январь – сентябрь 2025г.	1 616 955 202	532 012 321	(302 605 637)	(73 905 746)	1 772 456 140
	январь – сентябрь 2024г.	1 376 272 685	514 397 764	(109 764 709)	(86 034 652)	1 694 871 088
закладные	январь – сентябрь 2025г.	1 616 955 202	532 012 321	(302 605 637)	(73 905 746)	1 772 456 140
	январь – сентябрь 2024г.	1 376 272 685	514 397 764	(109 764 709)	(86 034 652)	1 694 871 088
Краткосрочные финансовые вложения - всего, в том числе:	январь – сентябрь 2025г.	100 143 473	21 655 391	(81 833 125)	73 905 746	113 871 485
	январь – сентябрь 2024г.	81 752 470	21 820 144	(89 076 564)	86 034 652	100 530 702
закладные	январь – сентябрь 2025г.	100 143 473	21 655 391	(81 833 125)	73 905 746	113 871 485
	январь – сентябрь 2024г.	81 752 470	21 820 144	(89 076 564)	86 034 652	100 530 702
Финансовых вложений - итого	январь – сентябрь 2025г.	1 717 098 675	553 667 712	(384 438 762)	-	1 886 327 625
	январь – сентябрь 2024г.	1 458 025 155	536 217 908	(198 841 273)	-	1 795 401 790

Погашение финансовых вложений по состоянию на 30 сентября 2025 года сформировано преимущественно за счет платежей заемщиков на сумму 196 477 478 тысяч рублей и выбытия закладных в связи с реализацией на сумму 18 033 608 тысяч рублей (на 30 сентября 2024 года - 189 958 278 тысяч рублей и 8 508 992 тысячи рублей соответственно).

3.2. Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности за январь - сентябрь 2025 года и январь - сентябрь 2024 года представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			поступило	погашено	
Краткосрочная дебиторская задолженность –всего, в том числе:	январь – сентябрь 2025г.	16 702 432	513 251 066	(516 830 284)	13 123 214
	январь – сентябрь 2024г.	13 669 625	423 201 839	(423 496 855)	13 374 609
Задолженность банков-оригинаторов по процентам по платежам заемщиков	январь – сентябрь 2025г.	8 307 914	127 704 977	(127 850 417)	8 162 474
	январь – сентябрь 2024г.	6 612 479	105 201 669	(104 682 215)	7 131 933
Задолженность банков-оригинаторов по платежам заемщиков	январь – сентябрь 2025г.	3 948 533	374 761 085	(376 752 406)	1 957 212
	январь – сентябрь 2024г.	2 841 790	308 571 744	(307 516 404)	3 897 130
Авансы выданные	январь – сентябрь 2025г.	2 508 920	9 666 954	(9 989 726)	2 186 148
	январь – сентябрь 2024г.	1 573 631	9 079 926	(8 377 997)	2 275 560
Прочие дебиторы, в том числе:	январь – сентябрь 2025г.	1 937 065	1 118 050	(2 237 735)	817 380
	январь – сентябрь 2024г.	2 641 725	348 500	(2 920 239)	69 986
задолженность по погашению выпущенных облигаций	январь – сентябрь 2025г.	1 793 778	-	(1 793 778)	-
	январь – сентябрь 2024г.	2 475 341	-	(2 475 341)	-
прочие дебиторы	январь – сентябрь 2025г.	143 231	1 089 234	(415 085)	817 380
	январь – сентябрь 2024г.	166 355	347 658	(444 084)	69 929
Расчеты по налогам и сборам	январь – сентябрь 2025г.	56	28 816	(28 872)	-
	январь – сентябрь 2024г.	29	842	(814)	57

3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты выражены в рублях и представлены следующим образом:

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	69 109 958	54 805 639
Итого	69 109 958	54 805 639

3.4. Капитал

Уставный капитал

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости доли его участника и на 30 сентября 2025 года составляет 10 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 – 10 тысяч рублей).

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 30 сентября 2025 года составляет 100% (на 31 декабря 2024 – 100%).

Добавочный капитал

Добавочный капитал Общества состоит из финансовой помощи от материнской компании на 30 сентября 2025 года в сумме 20 000 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 – 20 000 тысяч рублей).

Финансовая помощь была предоставлена на осуществление уставной деятельности на цели оплаты расходов по организации деятельности ипотечного агента в качестве эмитента облигаций с ипотечным покрытием.

3.5. Заемные средства

По состоянию на 30 сентября 2025 года Общество имеет долгосрочные и краткосрочные заемные средства в виде облигационных займов в рублях.

Заемные средства включали:

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
	краткосрочные	долгосрочные	краткосрочные	долгосрочные
Облигационные займы	116 429 956	1 812 161 176	102 392 795	1 652 381 649
Итого	116 429 956	1 812 161 176	102 392 795	1 652 381 649

За январь - сентябрь 2025 года была произведена эмиссия семи выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Общий объем эмиссий составил 386 309 706 тысяч рублей (за январь - сентябрь 2024 года – 540 226 953 тысячи рублей).

Задолженность по начисленным, но не оплаченным процентам учтена в составе кредиторской задолженности (см. п. 3.6 Пояснений ниже).

По выпускам, по которым годовая процентная ставка не фиксирована, процент определяется согласно условиям выпуска.

Стоимость облигационных заемов в разрезе выпусков, а также ставок и сроков по ним представлена следующим образом:

Наименование	Остаток основного долга на 30 сентября 2025 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2024 года	Годовая процентная ставка ¹	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A0JX3M0	102 646	130 479	9,40-10,98%	28.12.2016	28.12.2039	Закладные
RU000A0JXRM6	6 195 479	7 321 975	10,02-10,63%	26.05.2017	28.09.2049	Закладные
RU000A0ZYJT2	0	2 708 717	11,5% (фиксированная)	07.12.2017	28.04.2046	Закладные
RU000A0ZYLX0	126 951	147 039	8,67-11,49%	25.12.2017	28.10.2037	Закладные
RU000A0ZYL89	368 858	428 029	10,20-10,43%	20.12.2017	28.04.2042	Закладные
RU000A0ZZNW5	470 285	568 590	8,3% (фиксированная)	08.10.2018	28.09.2047	Закладные
RU000A0ZZCH9	872 722	993 879	8% (фиксированная)	11.07.2018	28.04.2043	Закладные
RU000A0ZZV86	7 958 850	9 447 839	9,95% (фиксированная)	26.11.2018	28.05.2048	Закладные
RU000A0ZZZ58	8 880 796	10 397 108	9,35-9,83%	21.12.2018	28.06.2048	Закладные
RU000A0ZZZ09	601 050	747 565	9,28% (фиксированная)	20.12.2018	28.12.2044	Закладные
RU000A100DQ4	10 303 132	13 008 990	9,5% (фиксированная)	29.05.2019	05.04.2029	Закладные
RU000A100ZB9	17 439 418	20 348 220	8,10-9,90%	30.10.2019	28.09.2049	Закладные
RU000A100YY4	1 031 718	1 211 335	7,1% (фиксированная)	25.10.2019	28.01.2050	Закладные
RU000A1016B4	5 573 415	6 557 072	8,91-9,23%	13.12.2019	28.07.2049	Закладные
RU000A1018T2	18 602 852	21 508 823	8,21-9,69%	25.12.2019	07.05.2050	Закладные
RU000A1019A0	515 353	574 162	6,5% (фиксированная)	27.12.2019	28.05.2040	Закладные
RU000A101JD7	1 738 627	2 010 333	6,5% (фиксированная)	18.03.2020	28.04.2045	Закладные
RU000A101TD6	3 454 520	4 053 921	5,9% (фиксированная)	18.06.2020	28.05.2049	Закладные
RU000A101U95	1 675 402	2 017 880	5,75% (фиксированная)	26.06.2020	28.05.2047	Закладные
RU000A101X01	-	330 211	7,64-10,25%	17.07.2020	28.07.2050	Закладные
RU000A102AP8	2 198 474	2 558 246	5,2% (фиксированная)	30.10.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102D46	4 403 750	5 062 918	5,85% (фиксированная)	19.11.2020	28.02.2051	Закладные
RU000A102GV3	2 194 465	2 486 307	6,05% (фиксированная)	11.12.2020	28.10.2045	Закладные
RU000A102JB9	3 423 179	3 876 235	6,05% (фиксированная)	18.12.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102GD1	4 259 246	5 071 200	6% (фиксированная)	10.12.2020	28.12.2049	Закладные
RU000A102K13	55 106 698	63 703 059	7,9% (фиксированная)	21.12.2020	28.06.2051	Закладные
RU000A102L87	15 428 540	17 917 743	6,4% (фиксированная)	25.12.2020	28.03.2051	Закладные
RU000A102L53	15 760 232	17 877 933	7,92-8,19%	24.12.2020	28.05.2051	Закладные
RU000A103125	3 557 177	4 263 256	6,9% (фиксированная)	22.04.2021	28.06.2049	Закладные
RU000A1031K4	1 990 162	2 258 719	6,95% (фиксированная)	23.04.2021	28.04.2051	Закладные
RU000A103N43	4 516 515	5 111 314	7,65% (фиксированная)	07.09.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A103W42	1 669 611	1 845 236	7% (фиксированная)	18.10.2021	28.07.2031	Закладные
RU000A103YG5	25 765 056	28 879 020	6,8% (фиксированная)	28.10.2021	28.10.2031	Закладные
RU000A103YK7	885 690	991 220	5,5% (фиксированная)	29.10.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A1041Q0	2 801 881	3 119 911	15,65-21,65%	17.11.2021	28.10.2031	Закладные
RU000A104511	33 864 112	37 758 928	7,38-7,55%	26.11.2021	28.11.2031	Закладные

¹ Диапазоны указаны за период с 01.01.2024 по 30.09.2025.

Наименование	Остаток основного долга на 30 сентября 2025 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2024 года	Годовая процентная ставка ¹	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Представленные обеспечения
RU000A104C45	5 724 463	6 318 661	7,83% (фиксированная)	24.12.2021	28.09.2031	Закладные
RU000A104B79	105 058 525	118 206 152	7,65% (фиксированная)	23.12.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104AM1	16 232 234	18 249 405	6,8% (фиксированная)	21.12.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104UV0	3 982 548	4 365 380	15,40-21,4%	03.06.2022	28.05.2032	Закладные
RU000A104X32	4 327 921	4 748 411	15,65-21,65%	01.07.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105344	87 416 483	97 218 007	7,97-8,40%	12.08.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105898	1 566 975	1 671 683	8,2% (фиксированная)	22.09.2022	28.07.2032	Закладные
RU000A1058R2	4 699 692	5 084 539	15,60-21,6%	29.09.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105AV9	3 381 340	3 686 925	8% (фиксированная)	18.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105CB7	6 640 232	7 335 243	7,85% (фиксированная)	28.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105H23	3 023 992	3 401 273	9,35% (фиксированная)	23.11.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105JF3	4 094 558	4 375 186	15,47-21,47%	30.11.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105LN3	12 832 750	14 295 366	7,4% (фиксированная)	12.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105P72	29 492 046	33 199 877	7,75% (фиксированная)	26.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105NN9	35 582 495	39 443 512	16,7-22,7%	22.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105NP4	2 869 613	3 165 720	9,46% (фиксированная)	22.12.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105NY6	34 650 709	38 643 228	8,30-8,79%	23.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105NZ3	4 451 885	4 810 602	15,70-21,70%	23.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A1065R7	11 125 267	12 286 317	8,6% (фиксированная)	26.04.2023	28.03.2033	Закладные
RU000A106FM5	14 106 505	15 103 542	15,90-21,90%	29.06.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106HE8	125 765 376	141 533 924	9,58-10,43%	07.07.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106YR5	23 931 607	25 948 735	5,40-51,57%	29.09.2023	23.09.2033	Закладные
RU000A1074A5	4 755 934	5 174 468	7,85% (фиксированная)	23.10.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107G55	39 701 064	43 678 310	16,86-22,86%	22.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GL3	81 790 251	92 080 141	9% (фиксированная)	25.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GM1	16 836 366	18 845 055	7,8% (фиксированная)	25.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107EQ7	160 261 532	179 853 923	10,05-10,67%	19.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107SY1	36 638 775	39 107 143	9,12-32,94%	16.02.2024	28.11.2033	Закладные
RU000A108GC0	52 247 672	56 267 780	6,36-47,15%	22.05.2024	23.12.2054	Закладные
RU000A1093G2	126 702 728	154 339 000	8,23-13,70%	26.07.2024	28.02.2056	Закладные
RU000A109MG7	27 660 472	29 436 525	6,52-35,25%	26.09.2024	23.05.2055	Закладные
RU000A109L98	3 599 675	3 833 916	18,8-21,8%	23.09.2024	28.04.2055	Закладные
RU000A109NH3	44 629 802	48 648 359	19,3-22,3%	30.09.2024	28.05.2053	Закладные
RU000A109NJ9	85 382 639	96 384 592	8,5% (фиксированная)	30.09.2024	28.11.2054	Закладные
RU000A109NG5	64 626 008	76 740 132	2,92-12,76%	30.09.2024	28.08.2055	Закладные

Наименование	Остаток основного долга на 30 сентября 2025 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2024 года	Годовая процентная ставка ¹	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Представленные обеспечения
RU000A10AQC0	1 819 223	-	9,6% (фиксированный)	27.01.2025	28.10.2054	Закладные
RU000A10AQE6	59 850 790	-	10,2%-21,40%	27.01.2025	28.11.2055	Закладные
Облигационные займы	1 928 591 132	1 754 774 444				
RU000A10BP53	6 278 019	-	18,5%-21,5%	27.05.2025	28.12.2055	Закладные
RU000A10BVS4	34 542 998	-	18,96%-21,96%	26.06.2025	28.10.2055	Закладные
RU000A10C1N2	86 336 880	-	9,00% ²	11.07.2025	28.04.2056	Закладные
RU000A10C1P7	102 741 937	-	11,00% ³	11.07.2025	28.04.2056	Закладные
RU000A10C8J5	87 494 289	-	8,4% (фиксированный)	01.08.2025	28.12.2055	Закладные

² Прогнозный купон, планируемая дата выплаты купона 28.10.2025

³ Прогнозный купон, планируемая дата выплаты купона 28.10.2025

3.6. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность представлена следующим образом:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			поступило	погашено	
Краткосрочная кредиторская задолженность – всего, в том числе:	январь – сентябрь 2025г.	34 796 478	436 655 515	(430 627 317)	40 824 676
	январь – сентябрь 2024г.	21 750 191	602 373 696	(595 385 119)	28 738 768
Задолженность по погашению выпущенных облигаций	январь – сентябрь 2025г.	22 312 214	27 683 154	(26 056 976)	23 938 392
	январь – сентябрь 2024г.	11 875 014	20 086 166	(13 413 004)	18 548 176
Задолженность по сделке процентного СВОПа	январь – сентябрь 2025г.	5 263 801	23 249 158	(23 142 720)	5 370 239
	январь – сентябрь 2024г.	5 640 806	18 550 799	(21 315 197)	2 876 408
Проценты по облигационным займам	январь – сентябрь 2025г.	6 640 688	371 496 470	(367 548 730)	10 588 428
	январь – сентябрь 2024г.	3 775 854	305 354 466	(302 712 359)	6 417 961
Прочие кредиторы	январь – сентябрь 2025г.	579 775	14 226 733	(13 878 891)	927 617
	январь – сентябрь 2024г.	458 517	258 382 265	(257 944 559)	896 223

С целью обеспечения купонных выплат по облигационным займам с фиксированным купоном Общество заключило с материнской компанией сделки процентного свопа. Согласно условиям сделок, Общество уплачивает материнской компании плавающие суммы полученного процентного дохода и частичного погашения номинала по портфелю закладных, являющихся ипотечным покрытием по данным облигационным займам, уменьшенные на сумму расходов ипотечного агента по закладным, и получает от материнской компании фиксированные платежи.

Задолженность по погашению выпущенных облигаций представляет собой разницу между полученными процентными доходами и начисленными процентными (купонными) расходами и составляет 23 938 392 тысячи рублей (на 31 декабря 2024 года – 22 312 214 тысяч рублей).

По состоянию на 30 сентября 2025 года сумма кредиторской задолженности по сделкам процентного свопа представляет собой дисконтированную разницу между прогнозными платежами по плавающей ставке и прогнозными платежами по фиксированной ставке и составляет 5 370 239 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года - 5 263 801 тысяча рублей).

3.7. Раскрытие информации по доходам и расходам от основной деятельности

Информация о выручке (нетто) от основной деятельности (ПБУ 9/99), себестоимости, а также управлеченческих расходах представлена ниже (ПБУ 10/99).

Выручка и себестоимость

Выручка представлена начисленными процентами по закладным, выручкой по договорам купли-продажи закладных, возмещением недополученных доходов по закладным (субсидии), начисленными процентами на ежедневный свободный остаток средств на счете, а также доходами в виде амортизации премии по выпущенным облигациям.

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Проценты по закладным	122 522 312	102 810 381
Субсидии по госпрограммам	50 493 562	13 794 593
Выручка за закладные	18 331 444	8 645 925
Проценты на ежедневный свободный остаток средств на счете	555 652	470 715
Доход в виде премии при размещении ценных бумаг	3 592	5 670
Итого выручка	191 906 562	125 727 284

Себестоимость представлена процентными расходами по выпущенным облигациям, себестоимостью реализованных по договорам купли-продажи закладных и расходами, связанными с размещением облигаций.

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Процентные (купонные) выплаты	(159 003 453)	(105 502 380)
Стоимость закладных	(18 442 705)	(8 778 482)
Расходы по выпуску облигаций	(726 502)	(595 437)
Итого себестоимость	(178 172 660)	(114 876 299)

Управленческие расходы

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Расходы по полученному поручительству	(8 820 001)	(7 206 457)
Расходы на обслуживание закладных	(3 966 301)	(2 861 865)
Комиссия за услуги депозитария	(737 543)	(598 623)
Услуги управления и бухгалтерского сопровождения	(130 246)	(122 707)
Аудиторские услуги	(3 205)	(3 180)
Прочие затраты	(27 947)	(15 580)
Итого	(13 685 243)	(10 808 412)

3.8. Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с организациями, которые являются связанными сторонами в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденном Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 № 48н (далее – ПБУ 11/2008). Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности выделены следующие связанные стороны:

Наименование связанной стороны	Основание, в силу которого сторона признается связанный	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанный стороны, %
Основное хозяйственное общество			
Материнская компания	Единственный участник Общества	100	-
Другие связанные стороны			
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом	Под общим контролем материнской компании	-	-

Органами управления Общества являются: Общее собрание участников Общества (единственный участник) и единоличный исполнительный орган, функции которого осуществляет управляющая организация.

Российская Федерация напрямую и косвенно контролирует и оказывает существенное влияние на значительное число предприятий. Общество совершает с данными предприятиями операции купли-продажи закладных, размещения свободных денежных средств на расчетных счетах и получения соответствующих процентных доходов, операции по оказанию услуг по обслуживанию закладных и выпуску облигаций. Данные операции составляют значительную часть операций Общества.

Остатки по операциям со связанными сторонами:

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	На 30 сентября 2025 г.	На 31 Декабря 2024 г.	На 30 сентября 2025 г.	На 31 Декабря 2024 г.
Денежные средства в банках	-	-	3 609 769	3 496 998
Дебиторская задолженность	2 867 781	2 412 279	106 935	511 181
Кредиторская задолженность	(5 749 309)	(5 337 386)	(1 266 650)	(1 521 771)

Выручка и себестоимость по операциям между Обществом и его связанными сторонами представлена следующим образом:

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Выручка (без НДС)	9 033 718	2 831 939	199 170	186 978
Выручка за закладные	9 033 718	2 831 939	199 170	186 978
Себестоимость	(139 355)	(89 656)	(802 388)	(558 148)
Стоимость закладных	(139 355)	(89 656)	(802 388)	(558 148)

Общество понесло следующие расходы по операциям с организациями, являющимися связанными сторонами:

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Предоставленное поручительство	(8 820 001)	(7 206 457)	-	-
Услуги по сопровождению	(425 862)	(355 966)	(181 189)	(150 471)
Услуги по управлению	(65 123)	(61 296)	(65 123)	(61 296)
Прочие расходы	(4 457)	(4 390)	(250)	(465)

Денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Поступление денежных средств от текущих операций	8 798 284	2 901 098	42 516 190	4 588 850
Направление денежных средств по текущим операциям	(8 919 219)	(7 779 999)	(234 117)	(256 439)
Поступление денежных средств от финансовых операций	11 809 980	12 572 377	-	-
Направление денежных средств по финансовым операциям	(15 491 422)	(11 211 508)	-	-

Резерв по дебиторской задолженности связанных сторон на 30 сентября 2025 года, на 31 декабря 2024 года не создавался.

Дебиторская задолженность связанных сторон на 30 сентября 2025 года, 31 декабря 2024 года не списывалась.

Общество не участвовало в совместной деятельности в январе - сентябре 2025 года, а также в аналогичном периоде 2024 года.

4. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. В случае реализации негативных сценариев изменения макроэкономических параметров, ухудшения ситуации на рынках жилья, ипотечного кредитования, снижения реальных располагаемых доходов населения и роста безработицы возможно существенное изменение будущих результатов деятельности Общества. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты Общества может отличаться от текущих ожиданий руководства.

Макроэкономика

В 3 квартале 2025 года замедление российской экономики продолжилось, по итогам января – августа 2025 года по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +1,0% к соответствующему периоду 2024 года (+4,3% в 2024 году). Наибольшее влияние оказало снижение активности в добывающих полезных ископаемых,

оптовой торговле, грузообороте транспорта. При этом темп роста строительных работ по итогам января - августа 2025 года выше, чем по итогам прошлого года: +3,5% к январю – августу 2024 года после +2,1% в 2024 году

Потребительский спрос продолжил расти, хотя и более умеренными темпами: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе – августе 2025 года увеличился на 2,5% к аналогичному периоду 2024 года (после +7,1% в 2024 году). Потребление поддерживалось ростом зарплат (+14,7% в номинальном выражении и +4,5% – в реальном в январе - июле 2025 года в годовом сопоставлении) на фоне сохраняющегося дефицита на рынке труда (в январе - августе 2025 года безработица снизилась до нового минимума 2,2% от рабочей силы с поправкой на сезонность).

В январе – сентябре 2025 года наблюдалось укрепление курса рубля (на 23,5% с начала года до 82,9 руб. / долл. США на конец сентября 2025 года) на фоне высокой привлекательности рублевых финансовых активов в условиях сохранения жесткой денежно-кредитной политики.

Текущий рост цен с поправкой на сезонность в среднем за третий квартал 2025 года, по оценке Банка России, ускорился до 6,4% в пересчете на год по сравнению с предыдущим кварталом (4,4%) из-за действия временных факторов, однако по-прежнему оставался заметно ниже четвертого квартала 2024 года (12,9%) и первого квартала 2025 года (8,1%). Годовая инфляция по итогам сентября 2025 года снизилась до 8,0%, оставаясь выше целевого уровня Банка России (4%). С учетом постепенного снижения инфляционного давления регулятор снизил ключевую ставку в 2025 году в общей сложности на 4,5 п.п. (из них на последнем заседании 24 октября – на 0,5 п.п.) до 16,5%. При этом доходность 5-летних облигаций федерального займа с начала года снизилась на 1,7 п.п. до 14,8% на 30 сентября 2025 года, за квартал – выросла на 0,3 п.п. на фоне пересмотра рынком ожиданий по дальнейшей траектории ключевой ставки.

Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 30 сентября 2025 года не был создан руководством ввиду несущественности размера риска.

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации в единственном сегменте – секьюритизация ипотечных активов. Общество приобретает требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и закладные, а также осуществляет эмиссию облигаций с ипотечным покрытием. Информация о доходах и прибыли, а также об активах и обязательствах по операционному сегменту представлена в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах Общества.

6. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Особенности бухгалтерского учета финансовых вложений

Учет ценных бумаг ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным приказом Минфина России от 10 декабря 2002 года № 126н. За единицу бухгалтерского учета финансовых вложений в ценные бумаги принимается отдельная ценная бумага. Ценные бумаги, приобретенные по одинаковой стоимости в одно и то же время, учитываются методом партионного учета.

Стоимостью финансовых вложений признается сумма фактических затрат на их приобретение с учетом накопленного купонного дохода, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. В случае несущественности величины затрат на приобретение финансовых вложений такие затраты признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету, уровень существенности составляет 5% (включительно) от величины финансового вложения.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

Финансовые вложения, по которым нельзя определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. Признаками обесценения финансовых вложений, являются:

- появление у Общества-эмитента ценных бумаг, находящихся в собственности и числящихся в учете Общества, признаков банкротства либо объявление его банкротом;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов (накопленного купонного дохода) при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем.

Особенности учета закладных

Закладные являются ценными бумагами в соответствии с положениями Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и пункта 2 статьи 142 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Закладная является неэмиссионной именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

- право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;
- право залога на имущество, обеспечивающее исполнение денежного обязательства.

Закладная объединяет в себе права по основному обязательству и права по ипотечному (акцессорному) обязательству.

Составление и выдача закладной в обязательном порядке сопровождаются официальными юридически значимыми действиями органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Выдаче закладной первоначальному залогодержателю обязательно должно предшествовать возникновение зарегистрированных в установленном порядке правоотношений по ипотеке (ипотеке на основании договора или ипотеке в силу закона).

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение. Стоимость закладных включает основной долг, накопленные проценты, сумму штрафных санкций за несвоевременный платеж и другие возможные расходы, включаемые в цену приобретения. Цена закладных при приобретении определяется в соответствии с договором на приобретение закладных. К задолженности, указанной в акте приема-передачи закладных, может применяться дисконт или премия. Разница между стоимостью приобретения и номинальной стоимостью закладных относится на финансовый результат в составе доходов или расходов по основной деятельности Общества равномерно в течение срока обращения закладной.

Приобретенные права требования являются финансовыми вложениями, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, а уменьшение их первоначальной стоимости в результате частичного исполнения не является их обесценением. Уменьшение стоимости закладной в силу частичного исполнения обязательства по ней не рассматривается и не отражается в учете как выбытие ценных бумаг, а только как погашение задолженности. При частичном погашении должником удостоверенного закладной обязательства права законного владельца закладной на нее не прекращаются, а имеет место исключительно изменение объема этих прав (их денежной оценки).

Для целей бухгалтерского учета на основании пункта 2 ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Минфина России от 6 мая 1999 года № 32н (далее – ПБУ 9/99) платежи должника по закладной, поступающие в погашение основного долга по кредитному договору (договору займа), удостоверенному закладной, доходом не признаются и учитываются в уменьшение величины основного долга по закладной.

Особенности учета собственных облигаций

В соответствии со статьями 17-17.2 Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» Общество, как эмитент, имеет право досрочно погасить выпущенные облигации. При этом в решении

о выпуске облигаций определяются стоимость погашения и срок, не ранее которого они могут быть предъявлены к досрочному погашению.

Облигации, погашенные эмитентом досрочно, не могут быть вновь выпущены в обращение. В ином случае облигации могут быть опять отчуждены третьему лицу.

Выкуп Обществом выпущенных собственных облигаций не является предоставлением займа и у Общества не возникает дополнительных обязательств в связи с таким выкупом. Общество не отражает выкупленные собственные облигации в бухгалтерской (финансовой) отчетности и раскрывает информацию о них в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Особенности учета субсидий

В соответствии с ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи», утвержденным приказом Минфина России от 16 октября 2000 года № 92н (далее – ПБУ 13/2000), Общество принимает бюджетные средства к бухгалтерскому учету и учитывает в составе доходов при наличии следующих условий:

- имеется уверенность, что условия предоставления этих средств Обществом будут выполнены;
- имеется уверенность, что указанные средства будут получены.

Особенности налогообложения, связанные с деятельностью ипотечного агента

Согласно подпункту 29 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены ипотечным агентом в связи с их уставной деятельностью, не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль. Расходы, связанные с получением доходов от уставной деятельности, не уменьшают налогооблагаемую базу по налогу на прибыль.

Согласно подпункту 15 пункта 3 статьи 149 НК РФ операции займа в денежной форме и ценными бумагами, включая проценты по ним, а также операции репо, включая денежные суммы, подлежащие уплате за предоставление ценных бумаг по операциям репо, не подлежат налогообложению по НДС.

Вознаграждение аудиторской организации

Величина выплаченного аудиторской организации вознаграждения за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности в январе - сентябре 2025 года составила 2 724 тысячи рублей, в том числе НДС (в январе – сентябре 2024 года – 2 226 тысяч рублей, в том числе НДС). Выплаченные (подлежащие выплате) этой же аудиторской организации вознаграждения за иные услуги, оказанные в 2025 и 2024 годах, отсутствуют.

7. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный период, отсутствуют.

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Подлинник электронного документа, подписанный ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95

Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**

Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

Генеральный директор
управляющей организации

(наименование должности)

28 октября 2025 г.

(подпись)

Малука Елена Алексеевна
(расшифровка подписи)